

### REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea unui  
Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism – Parcelare teren în vederea  
construirii de locuințe și funcțiuni complementare, str.Târgului, F.Nr.  
Municipiul Orăștie, Județul Hunedoara

Prezentul referat a fost întocmit în vederea aprobării unui Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism pentru construire locuințe familiale, bransamente/racorduri la utilități, operațiuni notariale privind circulația imobiliară în municipiul Orăștie, strada Târgului f.nr. județul Hunedoara, pe terenurile înscrise în:

- CF nr. 68686 Orăștie, nr.cadastral 68686, în suprafață de 11695 mp – proprietari Rujoiu Radu Daniel și Rujoiu Emilia Maria, categoria de folosință fâneață 3200 mp și arabil 8495 mp.
- CF nr. 68645 Orăștie, nr.cadastral 68645, în suprafață de 4300 mp – proprietar Luckerbauer Harald, categoria de folosință arabil
- CF nr. 68643 Orăștie, nr.cadastral 68643, în suprafață de 2582 mp – proprietar SC Bitco Soft SRL, categoria de folosință arabil
- CF nr. 68651 Orăștie, nr.cadastral 68651, în suprafață de 4456 mp – proprietar SC Bitco Soft SRL, categoria de folosință arabil
- CF. nr. 68652 în suprafața de 1.100 mp - proprietar SC Bitco Soft SRL, categoria de folosință arabil
- CF nr. 68644 Orăștie, nr.cadastral 68644, în suprafață de 1200 mp – proprietari Dobrescu Valerian și Dobrescu Carmen Claudia, categoria de folosință arabil

Planul urbanistic zonal cu nr.205/2024 a fost elaborat de SC TOTAL IDEA CONCEPT SRL prin arhitect înscris în R.U.R. Mihai Radu.

PUZ-ul prevede și realizarea unor căi de comunicații formate din partea carosabilă, trotuare și zone verzi, cu modernizarea drumurilor de acces, drumuri ce vor deveni străzi în localitate.

De asemenea, se vor efectua operațiuni de dezmembrare a terenului ce va fi cedat domeniului public pentru modernizarea drumurilor de circulație propuse, conform prevederilor legale în vigoare.

Prin propunerea de dezvoltare a zonei studiate, se creează premisele dezvoltării coordonate și durabile. Această dezvoltare durabilă a zonei, va fi promovată prin intermediul politicilor urbane în condițiile coeziunii teritoriale, economice și sociale.

La elaborarea propunerilor de dezvoltare urbanistică s-au ținut cont de următoarele:

Rezultarea unui număr de 32 de loturi cu suprafețe între cca 587 mp și 1058 mp

- Fronturi stradale de minim cca 16 ml cu adâncime mai mare ca a frontului;
- Retrageri față de aliniament stradal de 5.00 m;
- Se vor respecta retragerile minime conform Codului Civil față de limitele laterale;
- Respectarea regulamentului din P.U.G.
- Latime profilului stradal propus pe direcția Est-Vest și a drumului ce pleacă pe direcția de Nord -Vest va fi de 11 m.
- Latime profilului stradal propus pe direcția Nord-Sud va fi de 8.7 m.

- Celelalte profile vor avea latime de min. 8.7 m cu posibilitate de marire în fazele următoare de dezvoltare a zonei
- Pentru accesul la aceste loturi se propune amenajare sens giratoriu pe strada Târgului: (cale inelară simplă). Traseul în plan, elementele geometrice ale sensului giratoriu respecta normativul AND 600/2010 – Amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice și corespund modelului de amenajare sens giratoriu aflat la intersecția unor drumuri având o bandă de circulație pe sens.
- Se vor lărgi profilele existente ale drumurilor de exploatare și se va crea o nouă cale de acces în zona de Vest. Strazile nou create vor avea un profil cu dublu sens de circulație cu zone pietonale și zone verzi pe ambele părți.
- Pentru realizarea acestor profile stardale și realizarea sensului giratoriu se va ceda o suprafață de teren de aprox. 3828 mp.
- Zonele rămase în exteriorul zonei edificabile vor fi amenajate ca și zone verzi sau parcuri.
- În zona nu sunt obiective civile sau edilitare care ar putea să fie afectate sau influențate de executarea lucrărilor.

Avizele obținute și prezentate pentru documentația faza PUZ conform certificatului de urbanism cu nr. 126 din 12.12.2024, sunt următoarele:

- Agenția pentru Protecția Mediului Hunedoara nr.3255/AAA/15.05.2025 decizia etapei de încadrare nr.45 din 15.05.2025
- Ridicare topografică recepționată de Oficiul de Cadastru și Publicitate imobiliară Hunedoara–Proces verbal de recepție 3005/07.05.2025 nr.doc.10619/2025
- S.C. Rețele Electrice Banat S.A.nr.25774271 din 20.01.2025
- S.C. Del Gaz Grid S.A.nr.214907078 din 15.01.2025
- Aviz Administrația Națională Apele Române – Administrația Bazinală de Apă Mureș – nr.AA/6906/36.324/16.05.2025 urmat de avizul nr.AA/6906/36.324/04.06.2025
- S.C. Activitatea Goscom S.A. Orăștie nr.3 din 20.01.2025
- I.S.U. Hunedoara - aviz de amplasare în parcelă, conform art. 24 din HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism nr.119/25/SU-HD din 08.05.2025
- I.S.U. Hunedoara - aviz de acces la drumurile publice, conform art. 25 din HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism nr.120/25/SU-HD din 08.05.2025
- Studiu geotehnic întocmit de SC Geosilv Maiz SRL
- Aviz tehnic A.D.P.P. din cadrul Primăriei Municipiului Orăștie nr.627 din 16.01.2025
- Aviz Inspectoratul de Poliție Județean Hunedoara – Serviciul Rutier nr.435.662 din 06.03.2025
- Avizul de oportunitate al Arhitectului șef al Municipiului Orăștie pentru P.U.Z.- nr.2 din 20.03.2025
- Avizul Arhitectului șef al Municipiului Orăștie pentru P.U.Z.- nr.9 din 06.06.2025

Având în vedere descrierile mai sus prezentate, propun Consiliului Local aprobarea în forma prezentată a Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism pentru “PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, STRADA TÂRGULUI F.NR., MUNICIPIUL ORĂȘTIE, JUDEȚUL HUNEDOARA”.

PRIMAR,  
ing. Ovidiu Laurențiu Bălan